



Samenvatting

Het college vraagt de raad om in te stemmen met het bestemmingsplan voor vernieuwing en uitbreiding van het woonzorgcentrum in het voormalige Kloostercomplex 'De Beyart'. Het nieuwe bestemmingsplan maakt een mix van maximaal 350 onzelfstandige zorgeenheden en zorgwoningen mogelijk. Binnen deze mix zijn ten hoogste 162 zorgeenheden toegestaan. De zorgeenheden zijn voor iedereen betaalbaar via een inkomensafhankelijke bijdrage. Het college stelt de raad voor om de zorgwoningen niet te toetsen aan de gemeentelijke betaalbaarheidseisen. De zorgwoningen kunnen daardoor worden verhuurd in het midden- en hogere huursegment. Het parkeren wordt deels geregeld op eigen terrein via een ondergrondse parkeergarage. Voor het overige dient op afstand te worden geparkeerd. Een vijver voorziet in de opvang van regenwater en in het tegengaan van hittestress. Een gedeeltelijk verbod op verharding draagt onder meer bij aan een verbetering en (groene) beleving van de kloostertuin.

Beslispunten

1. Ten behoeve van de vaststelling van bestemmingsplan 'De Beyart' afzien van toetsing aan de betaalbaarheidseisen met betrekking tot de te realiseren zorgwoningen.
2. Instemmen met het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan 'De Beyart' en dit ter vaststelling voorleggen aan de raad.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 23 april 2024:

Conform.



1. Aanleiding

De eigenaar van het voormalige kloostercomplex 'De Beyart' wil het complex moderniseren en binnen het complex uitbreiden door middel van zorgwoningen en aanverwante voorzieningen. De eigenaar wil dit voormalige kloostercomplex vernieuwen en binnen het complex uitbreiden door middel van nieuwe gebouwen. De huidige maatschappelijke bestemming laat een dergelijke uitbreiding niet toe. Daarom is gekozen voor een herziening van het bestemmingsplan.

Via het collegebesluit d.d. 5 juli 2022 is besloten om het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 11 augustus 2022 tot en met 21 september 2022 ter inzage gelegen. In die periode zijn acht zienswijzen ingediend. Twee zienswijzen zijn later ingetrokken. Vanwege met name gesprekken en onderhandelingen tussen de ontwikkelaar en indieners van zienswijze, is sinds de terinzagelegging de nodige tijd verstreken. De beoordeling van die zienswijzen komt hierna nog aan de orde. Daarbij wordt toegelicht op welke wijze het vast te stellen bestemmingsplan afwijkt van het eerdere ontwerpbestemmingsplan.

2. Context

Sinds 1 januari 2024 zijn de gemeentelijke bestemmingsplannen onderdeel geworden van het (tijdelijk) gemeentelijk omgevingsplan. Inhoudelijk zijn de bestemmingsplanregelingen daar mee niet gewijzigd. Sinds 1 januari 2024 kan het omgevingsplan in principe niet meer worden gewijzigd via een bestemmingsplanprocedure. Een uitzondering geldt voor bestemmingsplanprocedures waarvan nog voor 1 januari 2024 een ontwerp ter inzage is gelegd. Dit is geregeld in artikel 4.4 van de Invoeringswet Omgevingswet. Aangezien het ontwerpbestemmingsplan in augustus 2022 ter inzage is gelegd, is niet de Omgevingswet maar de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van toepassing op de procedure. Mocht de gemeenteraad besluiten tot vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan, dan wordt het nieuwe bestemmingsplan vanaf de inwerkingtreding onderdeel van het gemeentelijk omgevingsplan. Dit volgt uit artikel 4.6, 1^e lid en 2^e lid van de invoeringswet Omgevingswet.

Aangezien de Wro van toepassing is op de procedure, wordt in dit collegevoorstel de term 'bestemmingsplan' gebruikt. In het nog geldende bestemmingsplan 'Centrum' kent de locatie de bestemming "Maatschappelijk". Maatschappelijke functies, zoals het bestaande woonzorgcentrum De Beyart, passen al binnen de geldende bestemming. Uitbreiding/vernieuwing binnen de bestaande bebouwing is ook mogelijk binnen de huidige bestemming. Dit geldt echter niet voor de beoogde nieuwbouw op diverse plekken binnen het plangebied. Deze nieuwbouw past niet binnen de bestaande bouw mogelijkheden van het bestemmingsplan. De nieuwbouw betreft kortweg een



uitbreiding bij het bestaande, monumentale hoofdgebouw, diverse woongebouwen verspreid over het terrein en een parkeerkelder.

Bij de totstandkoming is nadrukkelijk rekening gehouden met de monumentale status van monumentale gebouwen, muren en de kloostertuin met daarin diverse waardevolle bomen. Het masterplan voor de ontwikkeling van deze locatie bevat een strategie voor de inrichting van de tuinen. Het masterplan is opgenomen als bijlage bij de bestemmingsplantoelichting. Bij de totstandkoming van het masterplan zijn een interne adviseur van Cultureel Erfgoed, de gemeentelijke welstands- en monumentencommissie (WMC) en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) betrokken geweest. Nieuwbouw in de vorm van één groot gebouw werd niet wenselijk geacht. Verspreid over het terrein komen daarom diverse, kleinere woongebouwen. Om een einde te kunnen maken aan het vele parkeren op maaiveldniveau wordt een parkeerkelder gebouwd.

Via een herziening van het bestemmingsplan wordt de bouw en het gebruik van de nieuwbouw mogelijk gemaakt. De aanpassing/verbouwing van de bestaande gebouwen is een ander onderdeel. Die aanpassingen van bestaande bebouwing passen wel rechtstreeks binnen de bestaande maatschappelijke bestemming.

Essentieel onderdeel binnen dit bestemmingsplan is de borging dat de eenheden en woningen worden gebruikt door zorgbehoevenden. Dit wordt gewaarborgd via een specifieke definitie van zorgeenheid en zorgwoning in het nieuwe bestemmingsplan. Hiermee is geregeld dat tenminste één van de bewoners dient te beschikken over een zorgindicatie. Deze benadering maakt het mogelijk om als niet zorgbehoevende partner samen met de wel zorgbehoevende persoon ter plaatse woonachtig te zijn. Overigens zijn op dit moment nog 'religieuzen' zonder zorgindicatie op het complex woonachtig. Dat aantal zal in de loop van de tijd steeds verder afnemen.

De nieuwbouw met daarin zorgeenheden en zorgwoningen zal leiden tot een intensiever gebruik van het woonzorgcomplex. Door de interne adviseurs van Mobiliteit is geconcludeerd dat de bijbehorende verkeersbewegingen kunnen worden opgevangen binnen de bestaande infrastructuur. Bij het bepalen van de parkeerbehoefte is rekening gehouden met de mogelijke aanwezigheid van nog mobiele partners van zorgbehoevende bewoners. Voor medewerkers, bewoners en bezoekers is uitgegaan van een maximale parkeerbehoefte van 135 parkeerplaatsen. In de parkeerkelder komen 60 plaatsen, wellicht enkelen meer, en de overige parkeerbehoefte dient te worden opgevangen door middel van huurcontracten, bijvoorbeeld op parkeerterrein Frontenpark. Daarnaast wordt op het complex ruimte gereserveerd voor tenminste 242 fietsen. Om het in- en uitrijden van vrachtwagens



eenvoudiger te maken, wordt de hoofdentree aan Hoogfrankrijk gesitueerd. Hiervoor wordt een deel van de bestaande muur afgebroken. Niet kan worden uitgesloten dat op de openbare weg één of enkele parkeerplaatsen verdwijnen om realisatie van de hoofdentree mogelijk te maken. In het kader van de aan te vragen omgevingsvergunning voor de uitweg/uitrit zal het exacte aantal duidelijk worden. Deze concessie draagt eraan bij dat vrachtverkeer eenvoudiger het complex in- en uit kan rijden. Dit is een verbetering van de verkeersveiligheid en moet leiden tot minder overlast door manoeuvrerend vrachtverkeer.

De grootte van de zorgwoningen voldoet aan de grootte uit het huidige woonbeleid, namelijk minimaal 45 m² voor appartementen boven de liberalisatiegrens/huurgrens sociale huur (zie de Notitie gebiedsgerichte uitwerking minimumpercentages betaalbare woningbouw). Voor dit specifieke project is niet getoetst aan de betaalbaarheidseisen zoals deze zijn opgenomen in de collegenotitie 'Notitie gebiedsgerichte uitwerking minimumpercentages betaalbare woningbouw'. De raad is eerder via verschillende raadsinformatiebrieven en antwoorden op de hoogte gesteld over de huurprijzen. Dit betreft:

- Beantwoording raadsvragen PVM, september 2020 (kenmerk brief [2020.21740](#));
- Beantwoording raadsvragen PvdA, SPM en Groen Links, september 2020 (kenmerk brief [2020.21756](#));
- Beantwoording raadsvragen SPM, januari 2022 (kenmerk brief [2022.00405](#));
- Raadsinformatiebrief over terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan, augustus 2022 (kenmerk brief [2022.13211](#)),
- Beantwoording raadsvragen PvdA, september 2022 (kenmerk brief [2022.14427](#)).

Bij de totstandkoming van dit plan heeft het volgende meegespeeld bij het afzien van een toets aan de betaalbaarheidseisen:

- De idee voor vernieuwing en uitbreiding van De Beyart is voor het eerst door ontwikkelaar en gemeente besproken in 2019 en in de jaren daarop verder uitgewerkt.
- In november 2020 sloot de gemeente een intentieovereenkomst met de ontwikkelaar met als programma een mix van maximaal 162 zorgeenheden die voor alle inkomens betaalbaar zijn, aangevuld met zorgwoningen die zullen worden verhuurd in het midden- en het hogere segment.
- In februari 2021 werd de woonprogrammering 'Woonprogrammering 2021-2030' vastgesteld. Hierin was het centrum, waartoe de locatie De Beyart behoort, uitgezonderd van de betaalbaarheidseisen.



- De Verordening betaalbare woningbouw Maastricht 2021, die als primaire juridische basis dient voor opname van betaalbaarheidseisen in bestemmingsplannen, is door de raad vastgesteld in november 2021.
- De mix van zorgeenheden en zorgwoningen is vertaald naar het ontwerpbestemmingsplan 'De Beyart'. Via het collegebesluit d.d. 5 juli 2022 is besloten om het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen.
- De betaalbaarheidseisen zijn voor het centrum van kracht geworden met ingang van 16 juli 2022. Op die datum is de 'Notitie gebiedsgerichte uitwerking minimumpercentages betaalbare woningbouw' in werking getreden na publicatie op 'lokaleregelgeving.overheid.nl'.
- Met het plan wordt een stuk historische en monumentale binnenstad opgeknapt en in bepaalde mate opengesteld voor derden. De mate van toegankelijkheid zal uiteindelijk afhangen van het aantal mensen dat de kloostertuin bezoekt en het gedrag van deze bezoekers. Binnen het complex komt een ruim opgezette groenvoorziening van hoge kwaliteit. Bestaande tuinstructuren worden hierbij gerespecteerd. Hierdoor krijgen de bewoners en hun bezoekers in de binnenstad straks een groene buitenruimte in parkachtige sfeer tot hun beschikking. Waar in de huidige situatie nog in het park geparkeerd wordt, zal in de nieuwe situatie een ondergrondse parkeergarage met 60 parkeerplaatsen worden gebouwd en in de overige parkeerbehoefte op afstand worden voorzien. Daardoor wordt ook een aanzienlijke toename van verkeersdruk bij De Beyart voorkomen.
- De 134 verouderde intramurale zorgplaatsen voldoen niet meer aan de huidige normen voor het leveren van zorg. Deze eenheden worden vervangen/omgebouwd tot nieuwe, hoogwaardige zorgplaatsen waardoor zij opnieuw toekomst krijgen. Het aantal zorgeenheden kan mogelijk nog worden uitgebreid naar 162 eenheden die bereikbaar zijn voor alle inkomensklassen voor alle inkomens betaalbaar. Dit is 46 % van het totale, toekomstige aanbod op De Beyart. Zonder een mix met zelfstandige zorgwoningen wordt het plan volgens de ontwikkelaar financieel onhaalbaar en zal het plan in deze vorm geen doorgang vinden.
- Door de toevoeging van zorgwoningen in het midden- en hogere segment is het volgens de ontwikkelaar haalbaar om binnen het woonzorgcomplex een breed aanbod aan voorzieningen, diensten en een ondergrondse parkeergarage te realiseren. Dit aanbod komt ook ter beschikking van financieel minder vermogende bewoners binnen het complex. Beoogde gemeenschappelijke voorzieningen zijn in elk geval horeca, ontmoetingsruimtes, bibliotheek, fysiotherapie, behandelruimtes voor (para)medici, sportruimte en een kapsalon.
- Het aan het bestemmingsplan ten grondslag liggende plan omvat een grootschalige renovatie van monumentale gebouwen, waarbij energiebesparing en duurzaam gebruik zeer uitdagende kwesties zijn die hoge kosten met zich meebrengen. Om op deze plek een toekomstbestendige



woonzorgvoorziening te realiseren, is de toevoeging van zorgwoningen boven de sociale huurgrens volgens de ontwikkelaar noodzakelijk.

- De mix van zelfstandige zorgwoningen en onzelfstandige zorgeenheden biedt bewoners de mogelijkheid om binnen het woonzorgcomplex te kunnen blijven wonen op het moment dat de zorgvraag toeneemt. Door het realiseren van deze diversiteit aan zorgaanbod, kan een gemeenschap ontstaan waar bewoners met een zwaardere en een lichtere zorgvraag – en alle gradaties daar tussenin - elkaar makkelijk kunnen ontmoeten en in een beschermde omgeving samen oud kunnen worden.

3. Gewenste situatie

Modernisering en uitbreiding

Met dit nieuwe bestemmingsplan wordt een kwalitatief hoogwaardige, deels nieuwe invulling van een bestaand stukje binnenstad gerealiseerd. Daarbij is een goede balans gevonden tussen enerzijds maatschappelijke meerwaarde en anderzijds financieel rendement om deze ontwikkeling mogelijk te kunnen maken. Het bestaande woonzorgcomplex wordt gemoderniseerd en uitgebreid met woningen/eenheden en gemeenschappelijke voorzieningen. Het totale maximum is 350 zorgeenheden/-woningen. De bewoners van de maximaal 162 intramurale zorgeenheden zullen worden verzorgd door Stichting woonzorgcentrum De Beyart. De bewoners van de zorgwoningen kunnen gebruik maken van diensten van de stichting, maar kunnen ook kiezen van een andere zorgverlener. Dit hangt samen met de zogenaamde extramuralisering van de zorg in Nederland.

Zienswijzen

Wij zijn ons ervan bewust dat een nieuwe ontwikkeling als de onderhavige niet door iedereen als (volledig) positief wordt ervaren. Dit is tot uitdrukking gekomen in de ingediende zienswijzen.

Van de acht ingediende zienswijzen zijn twee zienswijzen ingetrokken. Deze intrekkingen zijn het resultaat van diverse gesprekken en afspraken tussen de ontwikkelaar en de indieners van de zienswijzen.

Van de resterende zes zienswijzen zijn vijf zienswijzen ingediend door bewoners van Hoogfrankrijk. Deze bewoners maken zich onder meer zorgen over toenemend vracht- en personenautoverkeer als gevolg van de uitbreiding van het complex. Wij merken hierover op dat het doel van het creëren van een nieuwe hoofdingang is de overlast door vrachtverkeer van en naar het woonzorgcentrum te beperken. Wij begrijpen dat in de bestaande situatie vrachtverkeer regelmatig moet manoeuvreren



om het complex op- en af te rijden. Met verplaatsing van de entree en een verkeerslus op het complex zou de situatie moeten verbeteren. Het parkeervraagstuk wordt opgelost via een ondergrondse parkeerkelder voor 60 plaatsen (of enkelen meer) en parkeren op afstand. Het past binnen het gemeentelijk parkeerbeleid om bezoekers zo veel mogelijk uit het centrum te weren. Het streven is om dit te bereiken door het aantal parkeerplaatsen lager te houden dan de berekende parkeerbehoefte. Het is met name aan de verhuurder van het complex om bezoekers te wijzen op parkeermogelijkheden aan de rand van het centrum. Wordt door bezoekers toch onrechtmatig op vergunninghoudersplaatsen in de directe omgeving geparkeerd, dan is dat een handhavingss kwestie.

Een aantal bewoners aan Hoogfrankrijk maakt zich ook zorgen over de nieuwbouw naast de hoofdentree aan Hoogfrankrijk. Zij verwachten beperking van zonlichttoetreding en van de privacy. Zij vragen zich af waarom de bebouwing niet elders op het complex wordt gerealiseerd. De zonlichttoetreding is onderzocht namens de ontwikkelaar. Daaruit volgt dat in de winter de nieuwbouw leidt tot enige beperking van zonlichttoetreding bij de woningen aan Hoogfrankrijk. Hoewel wij dit niet willen bagatelliseren, is de nadelige invloed hiermee dusdanig beperkt, dat dit niet in de weg staat aan realisatie van de beoogde nieuwbouw. Over de bouwhoogte geeft onze stedenbouwkundige bovendien aan dat de bouwhoogte al bewust beperkt is tot maximaal drie bouwlagen. Dit is een hoogte die meer voorkomt in de binnenstad en wordt ter plaatse niet als onredelijk beschouwd. De nieuwbouw naast de hoofdingang vormt een markering van de hoofdentree. De bouwvlakken voor de nieuwbouw zijn langs de rand gesitueerd om een parkachtige sfeer in het midden van de tuin te kunnen verzekeren. Bovendien is een vijver beoogd op het laagste punt van de tuin, waar dus niet gebouwd kan worden.

Bij de uitwerking van bebouwing, en dan met name het gebouw naast de nieuwe entree aan Hoogfrankrijk, zal de ontwikkelaar de bewoners van Hoogfrankrijk betrekken en waar mogelijk met hun wensen rekening houden. Bij de vormgeving van de nieuwbouw kan in enige mate rekening worden gehouden met de bestaande woningen aan de overzijde van Hoogfrankrijk.

Met betrekking tot de bouwfase bestaan zorgen over de effecten van zwaar bouwverkeer voor de oudere huizen van de omwonenden aan Hoogfrankrijk. Van de zijde van de ontwikkelaar is toegezegd dat voorafgaand aan de start van de werkzaamheden een nulmeting wordt uitgevoerd. Mochten omwonenden tijdens of direct na de bouwwerkzaamheden menen dat schade is veroorzaakt, dan kan vergeleken worden met de uitkomsten van de nulmeting. Verder zal bekeken worden of tijdelijke maatregelen aan de openbare weg noodzakelijk zijn ter voorkoming van te grote trillingen en beschadigingen van de weg. Dit zal plaats moeten vinden in overleg met de gemeente.



Naar aanleiding van één van de ingetrokken zienswijzen is het bestemmingsplan aangepast aan de zijde van de Brusselsestraat. Deze aanpassing was één van de voorwaarden om tot intrekking van de zienswijze over te gaan. Aan deze zijde zijn een aantal functies binnen een bepaald vlak uitgesloten, namelijk de functies:

- Horeca;
- Parkeren door gemotoriseerd verkeer, met uitzondering van langzaam verkeer;
- Kiosk, en
- Opstellen afvalcontainers.

Deze wijzigingen hebben geleid tot een extra aanduidingsvlak op de verbeelding in combinatie met een toevoeging aan de planregels (artikel 3.5.3).

Verder is naar aanleiding van de ingediende zienswijzen, in combinatie met voortschrijdend inzicht over de invulling van het plan, besloten het aantal zorgeenheden en zorgwoningen terug te brengen van maximaal 375 naar maximaal 350 (zie artikel 3.1). Daarmee zal de ruimtelijke uitstraling, waaronder de parkeerdruk, afnemen.

Voor het overige wordt verwezen naar het zienswijzenrapport.

Ambtshalve wijzigingen

Los van de wijzigingen vanwege de ingediende zienswijzen is het bestemmingsplan op enkele andere onderdelen aangepast ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

De ambtshalve wijzigingen zien op:

- De voorwaarde dat tenminste 45% van het plangebied onverhard blijft met het oog op het bestrijden van hittestress en opvang hemelwater (artikel 3.1), zie ook de toelichting hierna;
- De uitwerking van bouwregels voor de ondergrondse parkeerkelder (artikel 3.2.2, onder g.);
- De toevoeging aan de planregel voor waterberging dat dit ziet op 389 m³ (artikel 3.5.4);
- De aanpassing van de planregels voor cultuurhistorie in artikel 5, zodat duidelijk is het cultuurhistorisch attentiegebied wel wordt beschermd maar als zodanig niet wordt aangemerkt als een gemeentelijk monument (de tuin is overigens wel monumentaal op basis van de specifieke aanduiding 'waardevol groenelement');
- De toevoeging wanneer voor dit plangebied sprake is van voldoende parkeergelegenheid (artikel 8.2.2);
- De toevoeging dat binnenplanse afwijkingen voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde moeten passen binnen de omgeving waaronder de bestaande cultuurhistorische waarden (artikel 9, onder e.);



- Enkele ondergeschikte tekstuele aanpassingen.

Het plangebied dient voor minimaal 45% te worden vrijgehouden van verharding en bebouwing. Dit percentage is bepaald aan de hand van de hoeveelheid bebouwing en oppervlakteverharding die in het stedenbouwkundig plan is opgenomen. De bebouwing beslaat ongeveer 39%. De bebouwing en verharding samen zien op ongeveer 53% van de locatie. De ontwikkelaar heeft verzocht om een marge van 2% ten behoeve van flexibiliteit bij de nadere uitwerking en uitvoering. Daarmee bedraagt het te bebouwen en te verharden percentage gezamenlijk maximaal 55%. Het verhardings- en bebouwingsverbod ziet op 45%.

De bestemmingsplantoelichting is waar nodig geactualiseerd ten opzichte van de plantoelichting bij het ontwerpbestemmingsplan. De paragraaf over het woonbeleid is aangevuld met een toelichting over de omgang met betaalbaarheidseisen in relatie tot dit bestemmingsplan (zie paragraaf 2.3 van de plantoelichting). Een nieuwe paragraaf is opgenomen in de vorm van paragraaf 5.11. Deze paragraaf gaat over klimaatadaptatie. Sinds de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan in augustus 2022 spelen de effecten van klimaatverandering een steeds grotere rol binnen ruimtelijke planvorming. Dit komt nader aan bod bij onderdeel 4.

4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

Behoud en versterking van de kloostertuin heeft veel aandacht gekregen bij de totstandkoming van de nieuwe inrichting van het complex. Het toekomstige terrein zal bestaan uit verschillende delen/ruimtes die elk hun eigen karakter hebben, zoals een siertuin, moestuin, watertuin etc. De watertuin bevat een vijver waar bij hevige regenval een groot deel van het hemelwater naar toe kan stromen. Dit bestemmingsplan bevat dat eis dat moet worden voorzien in 389 m³ waterberging. Door in het bestemmingsplan op te nemen dat tenminste 45% van het complex onverhard blijft, wordt ook ingespeeld op de opvang van hemelwater en wordt bijgedragen aan het voorkomen van hittestress. Aan dat laatste draagt ook het behoud van diverse waardevolle bomen bij. Behoud van die bomen is tevens waardevol voor de natuurwaarde van het complex. Een ruime tuin met veel groen en schaduw biedt ook prettige mogelijkheden voor de bewoners om in een beschermde omgeving naar buiten te gaan en frisse lucht op te snuiven.

5. Effect op de openbare ruimte

Het effect van het bestemmingsplan op de openbare ruimte is beperkt tot het uitwegen van de nieuwe hoofdentree en het in- en uitrijden bij de entree richting de te bouwen ondergrondse parkeergarage. Ter plaatse van de beoogde nieuwe entree is nu nog geen uitweg/uitrit. Daarvoor zal



een omgevingsvergunning moeten worden aangevraagd. Bij de beoordeling van die aanvraag zal duidelijk worden hoeveel parkeerplaatsen op de openbare weg verdwijnen. Daarnaast zal bekeken moeten worden in hoeverre ter hoogte van de bestaande muurpoorten richting de beoogde parkeergarage wijzigingen aan de openbare weg nodig zijn.

6. Personeel en organisatie

Niet van toepassing

7. Informatiemanagement en automatisering (incl. Smart City)

Niet van toepassing

8. Financiën

Voor het wettelijk verplicht kostenverhaal is een anterieure overeenkomst gesloten waarmee de verplichte exploitatiekosten zijn verhaald. Het vaststellen van een exploitatieplan is daarom niet aan de orde. Voor de diverse aan te vragen vergunningen worden afzonderlijke leges opgelegd.

Eventuele planschade komt ten laste van de initiatiefnemer/ontwikkelaar, zoals met de initiatiefnemer/ontwikkelaar is overeengekomen.

9. Aanbestedingen

Niet van toepassing

10. Participatie tot heden

Bij de bestemmingsplantoelichting bevindt zich een participatieverslag dat door de ontwikkelaar is opgesteld. Het informeren van omwonenden is gestart in juli 2021. Dit was ruim voor de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan in augustus 2022. Daaropvolgend is een klankbordgroep geformeerd. Deze groep is afgaande op het participatieverslag driemaal bijeen geweest. In april heeft de ontwikkelaar een vervolgbijeenkomst gepland. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen hebben gesprekken met Stichting Woonzorgcentrum De Beyart geleid tot intrekking van de zienswijze van de stichting. Ook is een zienswijze ingetrokken die gezamenlijk was ingediend door bewoners aan de zijde van de Brusselsestraat. Deze intrekking is het gevolg geweest van diverse gesprekken en afspraken tussen de ontwikkelaar en de desbetreffende omwonenden. De overige indieners van zienswijzen zijn in de gelegenheid geweest om zich begin maart 2024 te laten bijpraten over de voortgang. Een aantal omwonenden heeft van deze gelegenheid gebruik gemaakt. Tijdens het gesprek begin maart 2024 is door de ontwikkelaar voor in april 2024 een



vervolggesprek met de aanwezige omwonenden gepland. Dat gesprek heeft inmiddels plaatsgevonden.

11. Voorstel

1. Ten behoeve van de vaststelling van bestemmingsplan 'De Beyart' afzien van toetsing aan de betaalbaarheidseisen met betrekking tot de te realiseren zorgwoningen.
2. Instemmen met het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan 'De Beyart' en dit ter vaststelling voorleggen aan de raad.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Zie onderdeel 13.